

B. Festsetzungen durch Text

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach §4 BauNutzungsverordnung (Bau NVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintragung von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Erding geringfügige Überschreitungen der Baulinien zulassen.

1.3.2. Höhenentwicklung der Gebäude

Als Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Auf der südlichen Gartenseite der Gebäude ist das Gelände aufzuschütten, entsprechend der im Plan dargestellten Höhe über dem entsprechenden Bezugspunkt.

1.3.3. Fassaden

Eine Gliederung der Baukörper durch funktionelle Abschnitte (z.B. Treppenhäuser) ist erwünscht. Als Material für die Außenwände sind nur verputzte hellegelbliche Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Helle Metall- und Fasernetzverkleidungen können in beschränktem Maß zugelassen werden. Schichten aus für untergeordnete Bauteile und Stützmauern zulässig. Fenster sollen stehende Formate erhalten, liegende Formate sind entsprechend zu teilen. Balkone, Loggien, Erker, Laubengänge, Wintergärten, Veranden und Vordächer sind in das Gesamtkonzept der jeweils dazugehörigen Bauten einzubeziehen. Zugelassene Materialien: Stahl, Glas, Blech, Holz. Auf der Westseite des Mehrfamilienhauses sind überdachte Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig, diese dürfen über die Baulinie hinausragen. Die Loggien auf der Südseite des Mehrfamilienhauses dürfen über die Baugrenze aber nicht über die Gebäudekanten hinausragen.

1.3.4. Dächer

Für die Dächer sind als Materialien Blech- bzw. Ziegeldeckungen zulässig. Dachaufbauten in diesen Dächern sind unzulässig. Die Belichtung genutzter Dachgeschosse erfolgt bevorzugt über Dachflächenfenster. Dachgauben sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer max. Breite von 0,75 m und einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Die Summe der Breitenmaße der Dachflächenfenster darf 1/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten. An der Traufe sind Dachüberstände beim Mehrfamilienhaus bis max. 75 cm bei den Reihenhäusern bis max. 60 cm zulässig, am Ortsgang bis max. 50 cm. Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind von den vorgenannten Festsetzungen nicht betroffen. Die entsprechenden Systeme sind den Bauten nicht additiv anzufügen, sondern auch gestalterisch möglichst befriedigend zu integrieren.

1.4. Garagen und Stellplätze

1.4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Stellplätze, Carports und Zufahrten sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zu errichten.

1.4.2 Großflächige Pkw-Stellplätze und Garagenhöfe sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu untergliedern. Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.4.3 Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind so anzuordnen, daß von ihnen grundsätzlich keine Störungen insbesondere für Wohnungen ausgehen. Tiefgaragenrampen, die nicht im Gebäude liegen, sind einzuhäusen. Sie sind so anzuordnen und auszubilden, daß Störungen der gegenüberliegenden Bebauung durch das hochstrahlende Fahrlicht der aus der TG ausfahrenden PKWs weitgehend vermieden werden. Zur Schaffung von Pflanzmöglichkeiten über nicht überbauten Tiefgaragen sind diese mit einer mindestens 80 cm starken Humusschicht zu überdecken. Bei Reihenhäusern oder Hausgruppen ist die Fußwegerschließung der jeweiligen Häuser zwischen den erforderlichen Garagen, Carports bzw. Stellplätzen vorzusehen.

1.5. Immissionsschutz

1.5.1 Die Fenster an der Südfassade der Reihenhäuser und an der Süd-, West- und Ostfassade des Mehrfamilienhauses sind so zu installieren, daß sie kontrolliert belüftet werden können. Die Fenster der Gebäude müssen im eingebaute Zustand ein Schalldämmmaß gemäß folgender Tabelle erreichen:

Reihenhäuser
Reihenhäuser Rw,erf = 32 dB

Mehrfamilienhaus
Nordfassade Rw,erf = 30 dB

Ostfassade
EG bis 2.OG Rw,erf = 33 dB
DG Rw,erf = 35 dB

Südfassade
Südfassade Rw,erf = 30 dB

Westfassade
EG bis 2.OG Rw,erf = 33 dB
DG Rw,erf = 41 dB
(Westfassade Räume Schlafen und Kind Wohnung 15)
DG Rw,erf = 35 dB
(alle weiteren Räume)

Im Dachgeschoß der Reihenhäuser sind Schlafräume ausschließlich nach Norden zu orientieren. Die Balkone an der Südostecke des Mehrfamilienhauses sind zu verglasen und als Loggia auszubilden. An der Südostecke des Mehrfamilienhauses dürfen keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden. Die Außenwandbauteile sind gemäß VDI-Richtlinie 2714 so zu dimensionieren, daß die Innenschallpegel für Schlafzimmer nachts 30 dB(A) und für Wohnräume tagsüber 35 dB(A) nicht überschritten werden. Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M96 605/1 des Ingenieurbüros Müller-BBM vom 05.10.2011 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.6. Grünordnung

1.6.1 Als Baumart der zu pflanzenden Bäume entlang der Herzogstandstraße wird Acer platanoides - Spitzahorn festgesetzt.

1.6.2 Als zu pflanzende Bäume im rückwärtigen Gartenbereich werden hochstämmige Obstbäume festgesetzt.

1.6.3 Bei den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist geringfügig veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt bindend. Dies gilt insbesondere an Einfahrten und TG-Zufahrten.

1.7. Sonstige Festsetzungen

1.7.1 Sammelbehälter zur Abfallbeseitigung sind in den Gebäuden, Garagen oder Stellplatzanlagen vorzusehen oder in Vorgartenmauern im Bereich der Haupterschließung zu integrieren.

1.7.2 Alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an die Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme anzuschließen. Die Erzeugung von Wärme unter Einsatz fossiler Brennstoffe ist verboten. Die Wärmeerzeugung ist nur bei technischer Notwendigkeit (z.B. Nachheizung für die Warmwasserbereitung) zulässig und erfordert in jedem Fall die entsprechende behördliche Genehmigung und die Zustimmung des Fernwärmeversorgungsunternehmens. Das ortsanässige Fernwärmeversorgungsunternehmen darf Brennstoffe in Verbindung mit der Nutzung geothermischer Primärenergie (Antriebe, Nachheizung und andere Zwecke) einsetzen.

1.7.3 Prinzipiell darf kein Wasser aus der Privatfläche in den öffentlichen Strassenbereich gelangen. Dies gilt sowohl für die Zufahrten als auch für die privaten Stellplätze.

1.7.4 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B388 sind nicht zulässig.

C. Hinweise

1.1 Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß Art.7 DShG ist vor Beginn von Erdaushubarbeiten das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Bodendenkmalpflege - rechtzeitig schriftlich zu informieren.

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig. Das Grundstück befindet sich im Bereich von Grabhügeln und Siedlungen unbekannter Zeitstellung, so daß den Baumaßnahmen unbedingt eine wissenschaftliche Untersuchung vorangehen muß. Da sich die Relikte dieses Bodendenkmals, die durch Befliegungen festgestellt worden sind, nur in sehr geringer Tiefe befinden, darf keinerlei Erdengriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberirdischen. Um Verzögerungen für den Bauherrn zu vermeiden und eine wissenschaftlich einwandfreie Dokumentation zu gewährleisten, muß die Feinplanung mindestens 10 - 12 Wochen vor den eigentlichen Baubeginn gelegt werden. Hierfür ist ein Hydrauliktagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel zu wählen, da ein Radlader oder eine Schrubraupe den speziellen Anforderungen einer Ausgrabung nicht entspricht.

2.1 Erschließungsvoraussetzungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht:

2.1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

2.1.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Erdinger Moos anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

2.1.3 Gegen eventuelle hohe Grundwasserstände ist jedes Bauwerk zu sichern.

2.1.4 Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem. Nicht- oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in Kanäle des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.

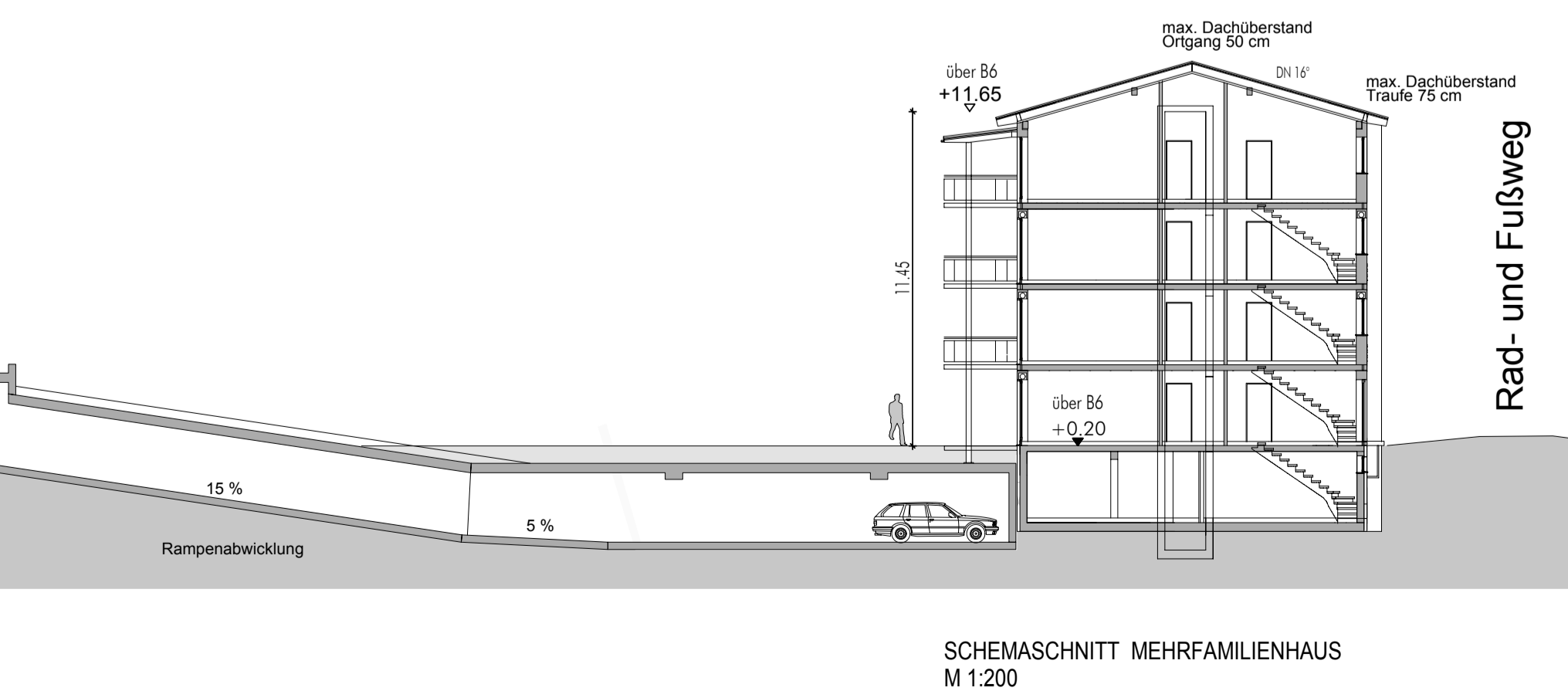
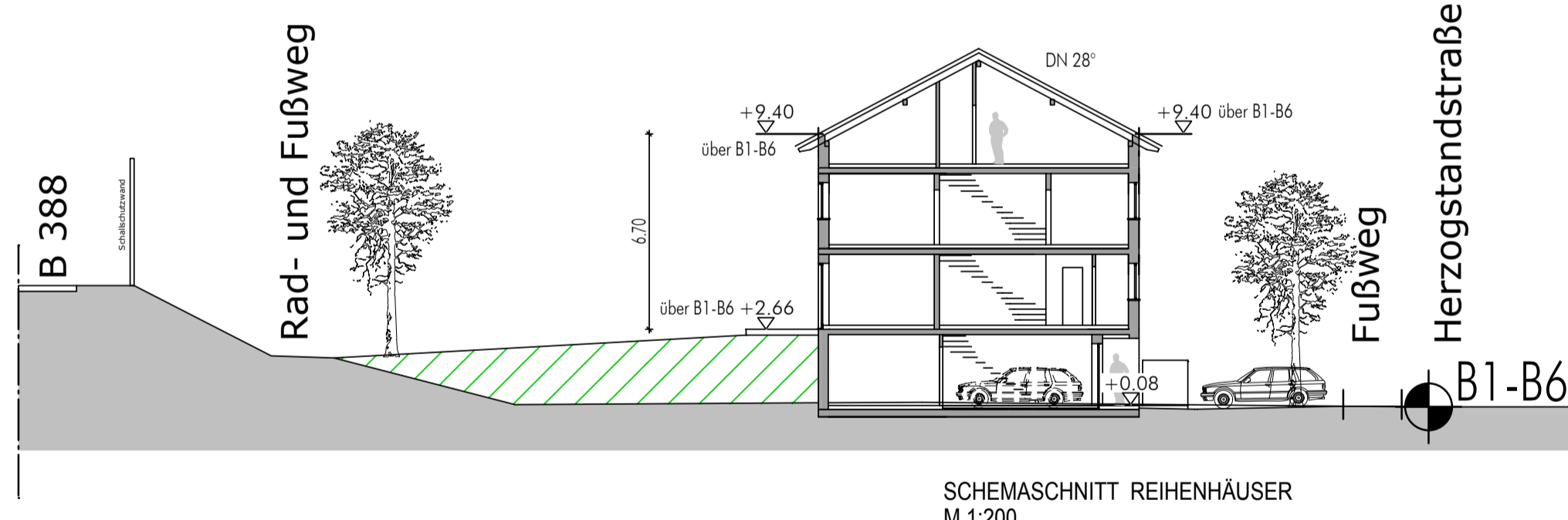
3. Es sollen ausschließlich Baustoffe verwendet werden, die weder in der Herstellung oder in der Verarbeitung, noch im fertiggestellten Gebäude gesundheitsschädlich sind und nach Ablauf der Lebensdauer wiederverwendet werden oder problemlos zu entsorgen sind.

4. Empfohlen wird die aktive und die passive Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserbereitung, Raumheizung und Stromerzeugung. Bei der Dach- und Fassadenkonstruktion soll ein späterer Einbau von Sonnenkollektoren ermöglicht werden.

5. Empfohlen wird das Sammeln von Dachwasser in Zisternen zur Nutzung als Gartenwasser oder zur Toilettenspülung.

6. Flachdächer und Wände sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinclimas begrünt werden. Tiefgarageneinfahrten und Müllpavillons sind mit Kletterpflanzen laubenartig zu begrünen. Ein mindestens 0,50 m breiter Streifen entlang der Wände sorgt für ausreichenden Wurzelraum.

7. Im Planungsgebiet ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausgehend von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.



A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 GR 500 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 500 m² (nur Gebäudegrundfläche, ohne befestigte Flächen)
2.2 WH = 5,75 max. Wandhöhe über Bezugspunkt, z.B. 5,70 m
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
3.1 Baulinie (§23 Abs. 2 BauNVO)
3.2 Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
3.3 Firsttrichtung zwingend
3.4 Hausgruppen
3.5 Einzelhaus
3.6 offene Bauweise
3.7 DN 28° Dachneigung, z.B. 28°
3.8 SD Satteldach
3.9 FD Flachdach
3.10 PD Pultdach

- 4. Verkehrsflächen
4.1 Öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straße
Gemeinschaftsfläche
öffentlicher Fußweg
öffentlicher Fuß- und Radweg
Anbauverbotszone
Parkbuchten
Straßenbegleitgrün
Kinderspielplatz

- 4.2 Private Verkehrsflächen
Zufahrt für Carport
Fläche für Carport bzw. Garagen
Fläche für Stellplatz
Tiefgarage
Tiefgaragenabfahrt
Nebengebäude für Abfall

- 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
5.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5.4 Maßangaben in Metern
5.5 Höhenbezug Herzogstandstrasse

- 6. Grünordnung, Freiflächen
6.1 Geländeaufschüttung über Bezugspunkt
6.2 Stützmauer
6.3 Bäume, zu pflanzen
6.4 vorhandene Bäume
7. Hinweise
7.1 Flur-Nr.
7.2 Hausnummer
7.3 Grundstücksgrenzen



B 19

B 388

620

629/2

Die Stadt Erding erläßt gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 12 des Baugesetzbuchs - BauGB - und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Herzogstandstrasse für die Fl.Nrn. 654/69, 654/89, 654/90, 654/66 der Gemarkung Altenberding als

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 28.04.2009 die Aufstellung des 2. Vorhabens- und Erschließungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des 2. Vorhabens- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 28.04.2009 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2010 bis 25.01.2011 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Entwurf des 2. Vorhabens- und Erschließungsplanes vom 24.04.2012 bis 10.05.2012 erneut ausgelegt.

4. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den 2. Vorhabens- und Erschließungsplan in der Fassung vom 15.05.2012 in seiner Sitzung am 15.05.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, Max Gotz Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des 2. Vorhabens- und Erschließungsplanes erfolgte am 12.06.2012; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der 2. Vorhabens- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.06.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz Erster Bürgermeister

SATZUNG

2. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN DER STADT ERDING FÜR DIE WOHNBEBAUUNG SÜDLICH DER HERZOGSTANDSTRASSE

Planzeichen nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

ENTWURFSVERFASSER:

RICHARD FALTERER
A R C H I T E K T
FRIEDRICH-FISCHER-STR. 2
85435 ERDING

DATUM: 15.05.2012